

Home>Familierecht en erfenissen>Erfenissen>**Aanpassing van zakelijke rechten**

Aanpassing van zakelijke rechten

Oostenrijk

1 Welke zakelijke rechten kunnen er overeenkomstig het recht van deze lidstaat voortvloeien uit een erfopvolging?

Volgens het Oostenrijkse recht wordt na overlijden de rechtspositie van de erflater door de nalatenschap als rechtspersoon voortgezet (artikel 546 van het Oostenrijkse Burgerlijk Wetboek – *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*, ABGB). Bij de devolutie (*Einantwortung*) van de nalatenschap neemt de erfgenaam de rechtspositie van de nalatenschap over. Dit geldt ook voor besluiten tot toe-eigening van de nalatenschap door de federale overheid (artikel 547 van het Oostenrijkse Burgerlijk Wetboek). Niemand mag een nalatenschap eigenmachtig in bezit nemen. Een nalatenschap wordt in de regel na afronding van een erfopvolgingsprocedure verworven door devolutie, dat wil zeggen overdracht van de juridische eigendom aan de erfgenamen (artikel 797 van het Oostenrijkse Burgerlijk Wetboek).

2 Worden deze zakelijke rechten ingeschreven in een register van rechten op onroerende en roerende zaken en, zo ja, is een dergelijke inschrijving verplicht? In welk(e) register(s) worden die rechten ingeschreven en wat zijn de voorwaarden en de procedure voor de inschrijving?

Volgens het Oostenrijkse recht moeten de verwerving, overdracht, beperking en opheffing van zakelijke rechten (eigendom, erfdienstbaarheid, grondrente, pandrecht, bouwrecht) op onroerende goederen, terugkooprechten, voorkeursrechten en huurrechten om rechtsgeldig te worden, in het door de arrondissementsrechtbanken (*Bezirksgerichte*) beheerde kadaster worden ingeschreven.

Niettemin verwerft een erfgenaam zakelijke rechten op een onroerend goed al wanneer de devolutie rechtsgeldig wordt, en niet pas wanneer zijn eigendomsrechten in het kadaster worden ingeschreven. De inschrijving in het kadaster heeft dus een meer declaratoir karakter. De bepalingen van artikel 21 en 94 van de Kadasterwet (*Grundbuchgesetz*) verhinderen echter dat bij kadastrale transacties met de feitelijke eigendomsrechten rekening wordt gehouden, wanneer deze niet in het kadaster zijn opgenomen. Een inschrijving tegen de (nog niet ingeschreven) erfgenamen is daarom, op enkele uitzonderingen na, niet toegestaan, ook niet wanneer zij naar materieel recht al onroerend goed in eigendom hebben. Met betrekking tot inschrijvingen in het kadaster mag met het feit dat devolutie heeft plaatsgevonden, dan ook pas rekening worden gehouden, nadat de eigendomsrechten van de erfgenamen in het kadaster zijn ingeschreven.

In Oostenrijk worden de rechten van erfgenamen ingeschreven in het kader van de in artikel 136 van de Kadasterwet geregelde kadastrale correctie. Daarbij wordt het kadaster gecorrigeerd, zodat het de feitelijke juridische situatie weergeeft. Dit gebeurt, wanneer achteraf juridische wijzigingen zijn aangebracht die nog niet in het kadaster zijn doorgevoerd. De inschrijving is daarom zuiver declaratoir van aard. In het kader van de procedure van artikel 136 van de Kadasterwet volstaat "bewijs van onjuistheid" als basis voor de inschrijving; het "bewijs van onjuistheid" treedt in de plaats van de documenten die anders nodig zouden zijn. Dit bewijs is geleverd wanneer de onjuistheid evident is of wordt aangetoond aan de hand van authentieke akten (zoals een gerechtelijke verklaring van devolutie of een Europese erfrechtverklaring). Een onjuistheid wordt bijvoorbeeld als evident beschouwd, wanneer de door de aanvrager gestelde niet in het kadaster ingeschreven herhaalde overdracht van rechten en de daarmee samenhangende rechtsopvolging onder algemene titel in het vermogen van de rechtsvoorganger rechtstreeks uit de wet voortvloeien.

Inschrijvingen in het kadaster vinden plaats op verzoek van de partijen. Inschrijving van ambtswege is alleen mogelijk in uitzonderlijke gevallen die hier niet van toepassing zijn.

3 Welke gevolgen heeft de inschrijving van zakelijke rechten?

Rechtsopvolging onder algemene titel door de erfgenaam vindt naar Oostenrijks recht zonder inschrijving in het kadaster plaats, wanneer de devolutie rechtsgeldig wordt. De inschrijving in het kadaster is in dergelijke gevallen dan ook zuiver declaratoir.

4 Gelden er voor de aanpassing van een zakelijk recht waartoe een persoon krachtens het op de erfopvolging toepasselijke recht gerechtigd is, specifieke voorschriften en procedures wanneer het recht van de lidstaat waar het recht wordt ingeroepen het betreffende zakelijk recht niet kent?

Volgens de Oostenrijkse wetgeving inzake appartementsrechten mag het onlosmakelijk met het appartementsrecht verbonden minimumaandeel niet worden gedeeld, zolang het appartementsrecht bestaat, behalve in geval van een "partnerschap van eigenaren" (*Eigentümerpartnerschaft*). Dit is een rechtsgemeenschap van twee natuurlijke personen die mede-eigenaar van het appartement zijn.

Wanneer meerdere personen de eigendom van het minimumaandeel door erfopvolging hebben verworven zonder een partnerschap van eigenaren te vormen, bijvoorbeeld wanneer de nalatenschap in het buitenland is afgewikkeld en bij de rechtsopvolging verscheidene personen zijn betrokken, kan hun eigendom niet in het kadaster worden ingeschreven. Wanneer om inschrijving van eigendomsrechten wordt verzocht, moet de kadastrale rechtbank (*Grundbuchgericht*) de inschrijving afwijzen, de indieners van het verzoek erop wijzen dat de gewenste rechten niet in het kadaster kunnen worden ingeschreven en hun een redelijke termijn geven om in plaats daarvan te regelen dat het minimumaandeel door één enkele persoon of een partnerschap van eigenaren wordt verworven. Als deze termijn verstrijkt zonder dat een dergelijke regeling is getroffen, moet de kadastrale rechtbank ervoor zorgen dat een openbare verkoop plaatsvindt (artikel 12, lid 3, van de wet inzake mede-eigendom van appartementen van 2002 – *Wohnungseigentumsgesetz*).

Laatste update: 31/05/2023

De verschillende taalversies van deze pagina worden bijgehouden door de betrokken EJM-contactpunten. De informatie wordt vertaald door de diensten van de Europese Commissie. Eventuele aanpassingen zijn daarom mogelijk nog niet verwerkt in de vertalingen. Het EJM en de Commissie aanvaarden geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor informatie of gegevens in dit document of waarnaar in dit document wordt verwezen. Zie de juridische mededeling voor auteursrechtelijke bepalingen van de lidstaat die verantwoordelijk is voor deze pagina.